

ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 2

"WEIZENBERGE - 3. ABSCHNITT"

AN DER MARCELLSTRASSE

STADT ZERBST/ANHALT

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt

Bahnhofstraße 45

39261 Zerbst/Anhalt

03923/783431

Zerbst, Januar 2016

Inhalt

Umweltschutz	3
Naturschutz	3
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	3
Schutzgebiete	3
gesetzlich geschützte Biotop e	3
Eingriffsregelung	3
Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	4
<i>bereits bebaute Flurstücke - westlicher und östlicher Teilbereich</i>	4
<i>unbebautes Flurstück - Flurstück 204/2</i>	4
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft - bebauter, westlicher und östlicher Teilbereich	5
Eingriffsbilanz - bebauter, westlicher und östlicher Teilbereich	6
Flächen zum Ausgleich - Eingriffsort westlicher Teilbereich	6
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft - Flurstück 204/2	7
Eingriffsbilanz - Flurstück 204/2	7
Flächen zum Ausgleich bzw. Ersatz - Eingriffsort Flurstück 204/2	8

Tabellen

Tabelle 1: vorhandener Zustand von Natur und Landschaft -bebaute Flurstücke / westlicher und östlicher Teilbereich	4
Tabelle 2: vorhandener Zustand von Natur und Landschaft - Flurstück 204/2	5
Tabelle 3: geplanter Zustand von Natur und Landschaft - bebaute Flurstücke	6
Tabelle 4: geplanter Zustand von Natur und Landschaft - Flurstück 204/2	7
Tabelle 5: Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes	8

Umweltschutz

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich 380 m nördlich die Boner Nuthe. Die Boner Nuthe stellt als Fluss der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitans* und des *Callitriche-Batrachion* einen Lebensraumtyp des Anhang I der FFH-Richtlinie (LRT 3260) dar.

Der Lauf der Boner Nuthe ist Bestandteil des FFH-Gebietes `Obere Nutheläufe` (FFH0059LSA / DE3939-301). Das FFH-Gebiet als vielgestaltiger Wiesen- und Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern ist Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten.

Schutz- und Erhaltungsziele sind für das FFH-Gebiet `Obere Nutheläufe` nicht formuliert. Für Beeinträchtigungen der Gebietscharakteristik (naturnahe Bachniederung mit reichhaltiger Biotopausgestaltung (eutrophe Seen, Mähwiesen, Stieleichen-Hainbuchenwälder, Eichenwälder, Auwälder)) – oder der Schutzwürdigkeit (vielgestaltiger Wiesen- und Waldkomplex mit naturnahen Fließgewässern, Lebensraum zahlreicher gefährdeter Arten) des FFH-Gebietes durch die geplante Wohnbebauung bestehen keine Anhaltspunkte.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen von Schutzgebieten.

Nördlich des Plangebietes, entlang der Straße Zerbst/Anhalt – Bone (K 1259), verläuft die Grenze des Naturparkes Fläming (NUP007LSA).

Östlich, in rund 400 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet `Zerbster Nuthetäler` (LSG0077).

Für Beeinträchtigungen bestehen keine Anhaltspunkte.

gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope entsprechend § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Sumpfgebiet mit der Vegetationsausprägung der Waldsim-sen-Wiese. Diese stellt einen gesetzlich geschützten Biotop dar. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Bei Ergänzungssatzungen sind die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§9 Abs. 1a BauGB).

Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

bereits bebaute Flurstücke - westlicher und östlicher Teilbereich

Das Plangebiet befindet sich an der Marcellstraße. Die Straße grenzt im Norden direkt an das Plangebiet.

Teilgebiete der Satzung sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude sind einzeln stehende Gebäude mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Bebaut sind die **Flurstücke 205/14, 205/15, 561, 562, 203/1, 203/8, 203/4 und 203/6**. Die Gebäude wurden rund 8 m von der Straßenkante bzw. rund 5 m von der Grundstücksgrenze errichtet. Die hausrückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Ziergarten, tlw. als Gemüsegarten/Grabeland genutzt. Die östlichen bebauten Grundstücke sind von Hecken eingerahmt, vorwiegend Schnitthecken aus Koniferen.

Zwischen den drei östlichen bebauten Grundstücken befinden sich Teile der Flurstücke 203/9, 202 und 203/7. Die Flurstücke sind mit Rasen begrünt und werden regelmäßig gemäht. Zwischen den westlichen bebauten Flurstücken und dem unbebauten Flurstück 204/2 befindet sich ein Teil des Flurstückes 206/1. Der Flurstücksteil stellt eine Ackerzufahrt dar, ist ebenfalls begrünt.

Tabelle 1: vorhandener Zustand von Natur und Landschaft -bebaute Flurstücke / westlicher und östlicher Teilbereich

Code vor Eingriff	Biotoptyp vor dem Eingriff	Biotopwert vor Eingriff	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
westlicher Teilbereich (Flurstück 205/14, 205/15, 561, 562, Teile von 206/1)				
BSE	Einzelhaus (Versiegelung vorh.)	0	640	0
AK	Garten (Ziergarten/Grabeland)	6	1.798	10.788
GSB	Rasen (begrünte Zuwegung)	7	204	1.428
			2.642	12.216
östlicher Teilbereich (Flurstücke 203/1, 203/8, 203/4, 203/6, Teile von 203/9, 202, 203/7)				
BSE	Einzelhaus (Versiegelung)	0	1.280	0
AK	Garten (Ziergarten/Grabeland)	6	1.480	8.880
GSB	Scherrasen	7	628	4.396
			3.388	13.276

unbebautes Flurstück - Flurstück 204/2

Das **Flurstück 204/2** - mittig zwischen den bereits bebauten Grundstücken - ist gegenüber dem umliegenden Gelände abgesenkt, d.h. von Böschungen eingefasst.

Entlang der Marcellstraße fasst eine rund 5 m breite Strauchhecke das Flurstück ein. Die Hecke wird von der Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) dominiert.

An der westlichen Flurstücksgrenze befindet sich eine unbefestigte Zufahrt, die als unbefestigter Weg auf das Gelände führt. Die westliche Böschung bzw. der Böschungsfuß ist mit einer Baumreihe aus Robinien (*Robinia pseudoacacia*) bestanden.

Der westliche Bereich des Flurstücks 204/2 wurde ehemals gärtnerisch genutzt. Es befindet sich ein Gebäude (Laube mit Garage) auf dem Areal. Zudem wachsen Obstgehölze - insbesondere Äpfel - im jetzt ruderalisierten Garten. Weitere Einzelgehölze im westlichen Areal sind Birke, Spitzahorn. Diese

wachsen im Randbereich, rückwärtig der Schneebeeren-Hecke. Zudem stocken Gehölze wie Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) im ehemaligen Garten. Der Rasen weist durch die Nutzungsaufgabe Ruderalarten wie Brennessel (*Urtica dioica*), Kleblabkraut (*Galium aparine*) und Himbeere (*Rubus spec.*) auf.

Ein künstlich angelegtes kleines Wasserloch – ehemaliger Goldfischteich – ist zwischen den Gehölzen verborgen.

Die südliche Böschung (Grenze des Plangebietes bzw. außerhalb des Plangebietes) ist vorwiegend mit Hasel bestanden. Vereinzelt wurden im Zuge der ehemaligen Gartennutzung Fichten gepflanzt. Die Bestände sind lückig und teilweise – aufgrund ausgebliebener Pflege – überaltert.

Der östliche Bereich des Flurstücks 204/2 ist mit Weiden bestanden. Der Vorbesitzer hatte die Weiden als Bienenweidegehölz angepflanzt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe sind die Bestände überaltert und kahlen aus.

Tabelle 2: vorhandener Zustand von Natur und Landschaft - Flurstück 204/2

Code vor Eingriff	Biotoptyp vor dem Eingriff	Biotopwert vor Eingriff	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
HHC	Hecke überw. standortfremd	10	375	3.750
HRC	Baumreihe nicht heimisch	10	210	2.100
VWA	Weg unbefestigt	6	275	1.650
BWD	Bungalow/Laube	0	70	0
SEY	Wasserloch	15	10	150
AKB/URA	Obstgarten ruderalisiert	10	1.425	14.250
HFA	Weidengebüsch*	21	1.715	36.015
			4.080	57.915

* Gebüsch ohne Pflege, Übergang zum Baumstadium, überaltert und verkahlt – Wertminderung des Biotopwertes von 23 auf 21 Biotopwertpunkte

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft - bebauter, westlicher und östlicher Teilbereich

Die Teile der **Flurstücke 206/1, 203/9** sowie **202** sind nicht überbaubar. 206/1 sowie 202 sind Ackerzufahrten, 203/9 ist mit Leitungsrechten belegt. Der vorhandene Zustand bleibt demnach erhalten.

Für die bereits bebauten **Flurstücke 205/14 (+ 205/15), 561 (+ 562)** wird eine Bebauungstiefe von 38 m festgesetzt, daraus resultiert eine bebaubare Grundstücksfläche für den westlichen Teilbereich von 1.820 m². Die Flurstücke sind - innerhalb dieser bebaubaren Grundstücksfläche - jeweils zu 37 % (Flurstück 561 + 562) und zu 33 % (Flurstück 205/14 + 205/15) bebaut.

Die Grundflächenzahl Allgemeiner Wohngebiete beträgt 0,4. Demnach können auf diesen westlichen Flurstücken des Satzungsgebietes bauliche Erweiterungen - zusätzliche Versiegelung - vorgenommen werden. Diese sind auf dem Eingriffsflurstück auszugleichen. Dazu sind im Bereich der rückwärtig festgesetzten Hausgärten Anpflanzungen auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 ist bei den östlichen, bereits bebauten **Flurstücken 203/1, 203/8, 203/4 und 203/6** - mit geringfügigen Überschreitungen - bereits vollständig ausgelastet. Zusätzliche Versiegelungen sind auf diesen Grundstücken demnach ausgeschlossen.

Tabelle 3: geplanter Zustand von Natur und Landschaft - bebaute Flurstücke

Code nach Eingriff	Biototyp nach Eingriff	Planwert nach Eingriff	Fläche m ²	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5
westlicher Teilbereich (Flurstück 205/14, 205/15, 561, 562, Teile von 206/1)				
BSE	Einzelhaus (Versiegelung vorh.)	0	640	0
BS	zulässige zusätzl. Versiegelung	0	90	0
AK	Garten (Ziergarten/Grabeland)	6	1.708	10.248
GSB	Rasen (begrünte Zuwegung)	7	204	1.428
			2.642	11.676
östlicher Teilbereich (Flurstücke 203/1, 203/8, 203/4, 203/6, Teile von 203/9, 202, 203/7)				
BSE	Einzelhaus (Versiegelung)	0	1.280	0
AK	Garten (Ziergarten/Grabeland)	6	1.480	8.880
GSB	Scherrasen	7	628	4.396
			3.388	13.276

Eingriffsbilanz - bebauter, westlicher und östlicher Teilbereich

Wertminderung westlicher Teilbereich (Bestand - Planung)	- 540
--	--------------

Im westlichen Teilbereich ist eine geringfügige zusätzliche Versiegelung - 90 m² - zulässig. Durch die zulässige Bebauung würde Gartenland versiegelt, das verursacht eine Wertminderung von maximal - 540 Wertpunkten.

Wertminderung östlicher Teilbereich (Bestand - Planung)	0
---	----------

Da im östlichen Teilbereich zusätzliche Versiegelungen unzulässig sind, findet keine Wertminderung des Bestandes und demnach kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Flächen zum Ausgleich - Eingriffsort westlicher Teilbereich

1	2	3	4	5
vor Ausgleich				
Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
AK	Garten (Ziergarten/Grabeland)	6	68	408
Code	Biototyp	Planwert	Fläche m ²	Planwert Sp.6 x Sp.7
nach Ausgleich				
HHA	Strauchhecke (heimisch)	14	68	952
Wertsteigerung				544

Festsetzung: Für zusätzliche Versiegelung im westlichen Teilbereich (Flurstücke 205/14, 205/15, 561 und 562) sind je m² Neuversiegelung 0,75 m² Strauchpflanzung heimischer Arten auf dem Eingriffsgrundstück anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten, d.h. 3 Stück Sträucher auf 4 m² Neuversiegelung.

Artenauswahl heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft - Flurstück 204/2

Auf dem derzeit noch unbebauten **Flurstück 204/2** sollen bis zu drei Einfamilienhäuser errichtet werden. Die westliche, bereits vorhandene Baumreihe aus Robinien auf dem Flurstück 204/2 bleibt erhalten. Die Bebauungstiefe ist an vorhandene Bebauungen anzupassen und beträgt 38 m. Innerhalb dieser Tiefe wird der Zustand von Natur und Landschaft vollständig überplant. Der geplante Zustand kann bis zu 40 % überbaut/versiegelt werden. Die restlichen 60 % werden im Zuge der Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorwiegend als Rasenflächen (tlw. auch Ziergarten) genutzt. An die überbaubare Fläche in einer Tiefe von 38 m sind 13 m Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf der Fläche soll eine Streuobstwiese angelegt, gepflegt und unterhalten werden.

Tabelle 4: geplanter Zustand von Natur und Landschaft - Flurstück 204/2

Code nach Eingriff	Biotoptyp nach Eingriff	Planwert nach Eingriff	Fläche m ²	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5
HRC	Baumreihe (Bestand)	10	210	2.100
BID	Bebauung (0,4)	0	1.163	0
GSB	Rasen	7	1.745	12.215
HSA	Streuobstwiese	15	962	14.430
			4.080	28.745

Eingriffsbilanz - Flurstück 204/2

Wertminderung Flurstück 204/2 (Bestand - Planung)	-29.170
---	----------------

Die geplante Bebauung des Flurstückes 204/2 verursacht eine Biotopwertminderung von – 29.170 Wertpunkten. Die Ausgleichsfläche – Streuobstwiese - wurde bei der Ermittlung bereits berücksichtigt. Die verursachte Wertminderung ist auszugleichen.

Flächen zum Ausgleich bzw. Ersatz - Eingriffsort Flurstück 204/2

Innerhalb des Plangebietes:

Der Erhalt der Baumreihe und die Anlage einer Streuobstwiese stellen Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen dar.

Da trotz dieser Maßnahmen ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht gegeben ist, ist auf eine externe Fläche zurückzugreifen.

Festsetzungen:

- Die vorhandene Robinienreihe an der westlichen Flurstücksgrenze 204/2 ist zu erhalten.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich ist eine zweireihige Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und - durch Erziehungs- und Erhaltungsschnitt - dauerhaft zu erhalten. Die Obstgehölze sollen eine Pflanzqualität von mindestens Halbstamm 2 x verpflanzt, Stammlänge 120 cm aufweisen. Der Pflanzabstand soll 6 bis 8 m betragen. Anzupflanzen ist eine Mischung aus Obstgehölzen - mindestens 16 Stück. Die Fläche unter den Gehölzen ist einzusäen und mindestens 2 x jährlich zu mähen.

Außerhalb des Plangebietes:

Der Bauherr für Flurstück 204/2 hat – in Abstimmung mit der Stadt – eine Kompensationsfläche vorgeschlagen:

Gemarkung Luso, Flur 7, Teile des Flurstückes 3.

Es handelt sich um eine zurückgebaute 110 KV-Trasse südlich Mühlisdorf.

Auf Anfrage der Stadt beim Versorgungsträger – Avacon bzw. Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Netzregion Sachsen-Anhalt – wurde bestätigt, dass die 110 KV-Leitung zurück gebaut wurde und die ehemalige Trasse nicht weiter für die Energieversorgung genutzt wird. Einer Bepflanzung steht seitens des Versorgungsträgers nichts entgegen.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die Einverständniserklärung des Eigentümers zur Nutzung der Fläche für Kompensationsmaßnahmen – Aufforstung - liegt vor.

In Rücksprache mit dem Forstservice Niemann können auf dem Standort Traubeneichen *Quercus petraea* mit eingemischten Linden *Tilia cordata* gepflanzt werden. Demnach kann ein Laubholz-Mischbestand entwickelt werden.

Die Fläche ist geprägt durch die Rodungen zur Trassenfreihaltung, Kiefernjungaufwuchs und Landreitgras-Bestände. In der nachfolgenden Bilanzierung wird der Biototyp der Kompensationsfläche aus dem Mittel der vorgenannten Prägungen gebildet.

Tabelle 5: Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Biototyp vor Eingriff	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert Sp.2 x Sp.3	Biototyp nach Eingriff	Planwert	Fläche m ²	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5	6	7	8
WUC – Kahlschlag / XY – Kiefern / UDB - Landreitgras	7	3.255	22.785	XQV – Laubholz-Mischbestand (heimisch)	16	3.255	52.080

Wertsteigerung

29.295

Festsetzung:

Aufforstung auf externe Ausgleichsfläche - Gemarkung Luso, Flur 7, Teil aus Flurstück 3

Aufforstungsfläche: 3.255 m² - 105 m x 31 m

Artenzusammensetzung: 2.000 Stück *Trauben-Eiche* (*Quercus petraea*) sowie 500 Stück *Winter-Linde* (*Tilia cordata*)

Pflanzqualität: *Trauben-Eiche* Forstware 2+0 (Größe 30-50 / Herkunft 81804) / *Winter-Linde* Forstware 2+0 (Größe 30-50 / Herkunft 82303)

Wildschutzzaun: Zaunhöhe mind. 1,6 m über Gelände / Zaununterkante nach außen umschlagen und anpflügen oder Erdnägel / Zaunpfähle aus feuerverzinkten Stahlprofilen / Eckpfähle und Stabilisierungspfähle aus Eichenspaltpfählen mit Streben aus gleichem Material

Pflege: erforderliche Pflege zur Erreichung des Kulturziels (2 malige Mahd pro Jahr, *bei extremer Trockenheit Wässerung*) / *Mauskontrolle und bei Bedarf* Mausebekämpfung / *regelmäßige Zaunkontrolle*

Anwuchsgewährleistung / Erreichung des Kulturzieles: nach 5 Standjahren 80 % der Ausgangsstückzahl und 1,50 m Kulturhöhe

Ausführung: Der *Sachkundenachweis Pflanzenschutz* ist zu erbringen.